

제235회 구의회 임시회

2022. 2. 4. ~ 2. 14.



2022년 주요업무 보고



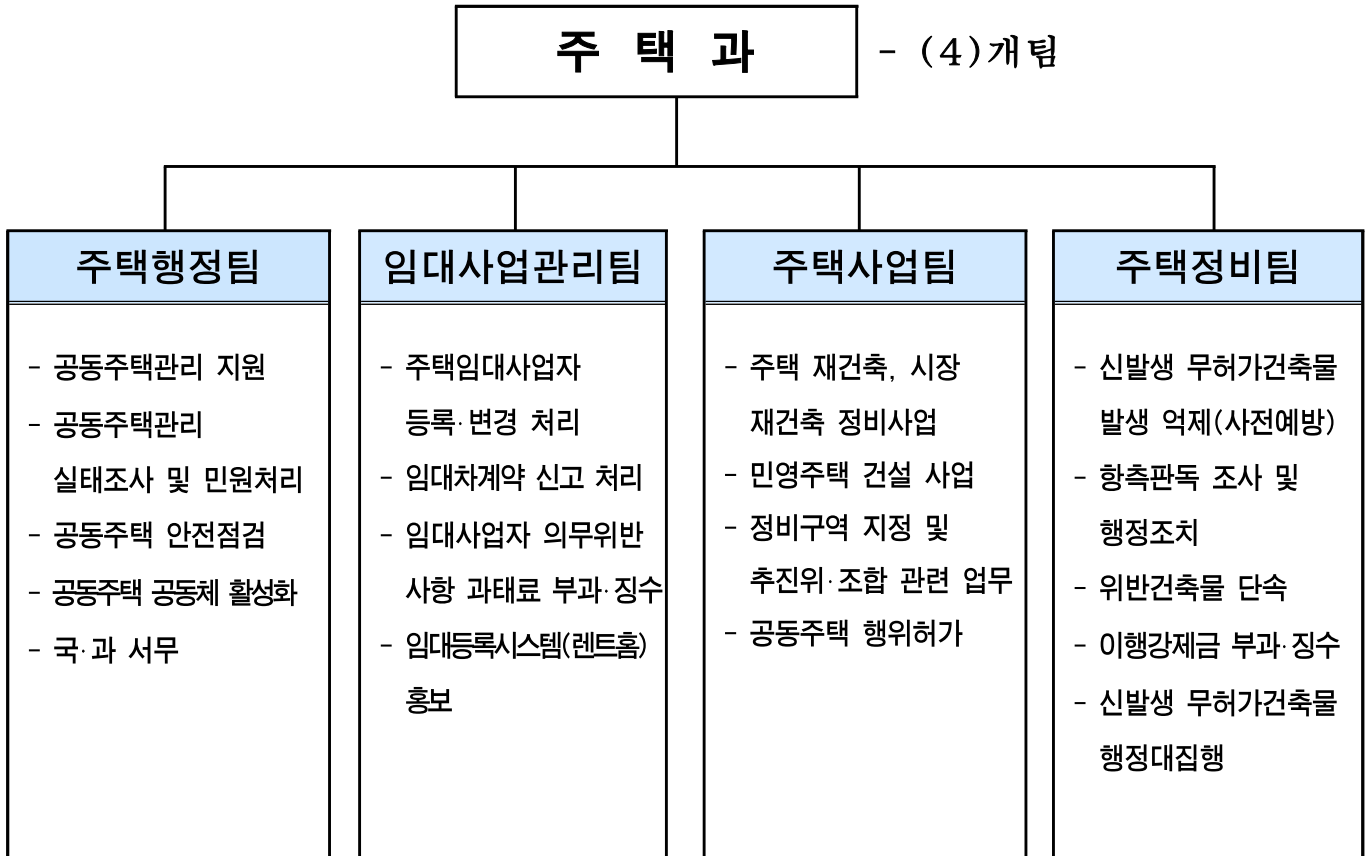
주 택 과

보고 순서

I . 일 반 현 황	· · · 1
II . 2022년 주요업무 추진계획	· · · 3
III . 신규 · 중점 추진사업	· · · 11

I. 일반 현황

1 조직



2 인 력

구 분	계	일 반 직						관 리 운 영 직				별 정 직 · 임 기 제			
		4급	5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급
정 원	28	-	1	5	11	4	6	-	1	-	-	-	-	-	-
현 원	25	-	1	6	8	5	4	-	1	-	-	-	-	-	-
과부족	△3	-	-	1	△3	1	△2	-	-	-	-	-	-	-	-

3

주요시설 및 장비

구분	차종	차명	차량등록번호	연식	용도
장비	중형승합차	스타렉스	70보8856	2019	주택행정지원 등 업무용
	소형화물차	포터2	82가2002	2009	주택정비 등 업무용
	소형화물차	포터2	81도4157	2010	주택정비 등 업무용

4

예산 현황

(단위: 천원)

단위사업명	예산액	전년도 예산액	증(△)감
계	1,050,736	1,457,774	△407,038
고객만족의 주택행정 구현	783,795	493,263	290,532
임대사업관리	12,638	45,996	△33,358
친환경 공동주택 건설	46,225	706,289	△660,064
무허가 건축물 발생 예방	55,530	52,260	3,270
기본경비	152,548	159,966	△7,418

Ⅱ . 2022년 주요업무 추진계획

연번	사 업 명	쪽
①	공동주택관리 지원	4
②	공동주택관리 실태조사	5
③	주택임대사업자 등록 및 관리	6
④	시장정비사업 및 역세권 청년주택 사업 추진 지원	7
⑤	지역주택조합 설립 및 조합업무 관리	9
⑥	무허가건축물 발생 예방 및 위반건축물 관리	10

공동주택 단지 내 노후된 공용·복리 시설물 등의 유지·보수 사업을 지원하여 입주민들의 쾌적한 주거환경을 조성하고 활력이 넘치는 공동체 문화 기반을 마련하고자 함

□ 추진방향

- 단지별 적정 배분 및 장기수선계획에 따른 단지 지원
- 주민 안전 확보를 위한 사업 지원
- 아파트 거주 소외계층 및 경비·청소근로자 환경개선 사업 지원

□ 사업개요

- 사업기간: '22. 2. ~ 12.
- 지원대상: 20세대 이상 공동주택, 197개 단지
- 지원내용: 공용시설물의 유지관리, 공동체 활성화 사업
 - 차단기, 변압기 등 노후전기시설 등 시급을 요하는 공용시설물 보수·교체
 - 어르신, 장애인, 영유아를 위한 복지시설 보수·개선
 - 경비근로자, 청소종사원 등 근로환경 개선을 위한 시설 개선
- 지원비율: 사업비의 40~50% 이내
- 지원한도: 단지당 30,000천원 이내
- 지원절차: 공모·접수 → 심사·선정 → 지원금 교부 → 사업추진 → 정산·평가

□ 세부추진계획

- 공동주택관리 지원 계획 수립 및 공고: '22. 1. ~ 2.
- 지원사업 신청 접수: '22. 2. ~ 3.
- 신청사업 타당성 등 현장조사: '22. 3. ~ 4.
- 공동주택지원 심의·의결: '22. 4.
- 지원사업 시행(집행) 및 정산서 제출(관리주체): '22. 5. ~ 12.
- 지원금 정산 및 결과 보고: '22. 12.

□ 소요예산: 700,000천원(구비)

공동주택 관리에 대한 반복적인 민원발생 및 입주민 감사요청에 따라 공동주택관리 전반에 대한 실태조사를 실시함으로써 민원발생의 원인을 분석하고 아파트 관리의 투명성을 제고하고자 함

□ 추진방향

- 입주민 감사요청, 반복적 민원제기, 유형별 취약분야 집중 점검
- 실태조사 사례분석을 통한 근본적인 갈등구조 개선 해결방안 모색
- 실태조사를 통한 안정적 공동주택 유지관리를 위한 지도·감독 강화

□ 사업개요

- 근거: 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 사업기간: '22. 2. ~ 12.
- 조사대상: 관내 197개 단지 중 12개 이내 단지 선정
- 조사분야: 관리비, 공사·용역계약, 입주자대표회의 운영 등 공동주택관리 전반

□ 세부추진계획

- 조사일정: 월별 실태조사 대상 선정 및 실시
 - 1개 단지 약 4주 소요: 예비조사(1주), 본조사(1주), 결과보고 및 조치(2~3주)
- 선정기준
 - 입주민 3/10 동의에 따른 감사 요청 단지 및 민원 다수 발생 단지
 - 외부 회계감사 한정 의견 단지, 관리비 공개 미흡 단지 등
- 조사범위: '19.01.01. 이후 처리한 공동주택관리 업무 전반
- 조사반: 민·관 합동조사반(주택관리사, 회계사, 공무원)
- 행정사항
 - 지적사항에 대한 행정처분(개선권고, 시정권고, 과태료 등) 및 해당 관리주체 등에 동일 건 재발생 시 행정처분 강화 예정 알림
 - 입주자대표회의 및 관리주체 요청 시, 현장 컨설팅 실시

□ 소요예산: 24,000천원(시 3,600 , 구비 20,400)

민간임대주택의 공급 촉진 및 임대사업자 의무사항 이행 유도를 통해 국민의 주거생활 안정을 도모하고자 함

□ 추진방향

- 주택임대사업 민원에 대한 신속·정확한 처리로 민원 만족도 제고
- 등록임대주택의 체계적 관리를 통한 국민의 주거생활 안정 도모

□ 사업개요

- 추진근거: 「민간임대주택에 관한 특별법」
- 등록자격: 임대목적의 주택 소유자 및 소유예정자
 - 공공지원민간임대주택(10년)
: 임대사업자가 주택도시시기금 출자지원, 용적률완화, 공공택지 공급, 공공지원 등을 받은 민간임대주택을 임대할 목적으로 매입 또는 건설
 - 장기일반민간임대주택(10년)
 - 민간건설임대주택: 임대사업자가 임대할 목적으로 건설
 - 민간매입임대주택: 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득
- 사업내용
 - 주택임대사업자 신규등록·변경사항(주소이전, 양도·말소 등) 신고 처리
 - 임대주택 임대차계약 및 변경(임대기간, 임대료, 보증금 등) 신고 처리
 - 임대사업자 의무사항 이행 유도 및 의무 위반에 대한 과태료 부과

□ 세부추진계획

- 임대사업자 등록(변경)신청 및 임대차계약신고 등 민원 처리(연중)
- 등록민간임대사업자 의무사항 위반에 대한 과태료 부과(연중)
- 민간임대주택에 관한 특별법 개정에 따른 등록임대주택 자동말소 처리(분기별)
- 렌트홈 사용 및 등록제도 안내 리플릿·안내문 제작 배포(분기별)
- 등록임대주택 임차인 대상 임대차권리보호 등 관련 안내문 발송(월별)

□ 소요예산: 12,138천원(구비)

4 시장정비사업 및 역세권 청년주택 사업 추진 지원 주택사업팀

상업기반시설의 노후화 등으로 경쟁력이 없어진 시장을 대상으로 현대화와 시장 정비를 촉진하여 지역상권의 활성화와 유통산업의 균형 있는 성장을 도모하고, 체계적인 청년주택 사업 추진 및 공사장 안전관리를 통해 우리구 주거환경 개선에 기여코자 함

□ 추진방향

- 전통시장의 시설 현대화를 통한 도시 갈등 최소화
- 역세권 청년주택 사업에 대한 체계적 관리를 통한 주택단지 및 편의시설 조성 등으로 주거환경 개선 도모

□ 사업개요

- 추진근거
 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」
 - 「민간임대주택 특별법」, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」
- 추진내용
 - 시장정비사업: 2개 사업장(6,548.7㎡)
 - 청년주택사업: 4개 사업장(38,133.8㎡)
- 사업별 추진 현황
 - 시장정비사업

연번	사업명칭	위 치	사업규모	진행사항
1	양남시장정비사업	양평동1가 30	아파트 78세대 판매시설 등	사업추진계획 변경 검토
2	대신시장정비사업	신길동 116-15	아파트 87세대, 오피스텔143실, 판매시설 등	종전·종후 감정평가 진행 중

- 청년주택사업

연번	사업명칭	위 치	사업규모	진행사항
1	당산동 청년주택 사업 (영등포구청역 인근)	당산동2가 45-5 일대	아파트 496세대 (공공임대 87세대, 민간임대 409세대)	13층 골조 공사 중 (‘22.12월 준공 예정)
2	신길동 청년주택 사업 (신풍역 인근)	신길동 3608 일대	아파트 576세대 (공공임대 70세대, 민간임대 506세대)	굴토 공사 중 (‘23.12월 준공 예정)
3	대림동 청년주택 사업 (대림삼거리역 인근)	대림동 986-4 일대	아파트 597세대 (공공임대 234세대, 민간임대 363세대)	’21.11.19. 사업계획승인
4	양평동 청년주택 사업 (선유도역 인근)	양평동5가 111 일대	아파트 932세대 (공공임대141세대, SH공사 매입 325세대, 민간임대 466세대)	’22.1. 사전회의
		양평동5가 115 일대	아파트 483세대 (공공임대 72세대, SH공사 매입 169세대, 민간임대 242세대)	

□ 세부추진계획

- 신축 계획에 대한 특례 적용 및 인허가 기간 단축을 통한 사업 활성화
 - 용적률 확보를 위한 서울시 도시계획위원회 심의 적극 지원
 - 일조 확보 높이 및 대지 공지 특례 적용 반영을 통한 사업성 향상 도모
- 해당 지역 수요시설 계획을 통한 지역 주민 복지 개선
 - 사업 관련 사전 협의 시 관련 부서 검토를 통한 필요시설 계획
 - 사전검토회의 및 통합심의 자문 등의 절차 이행 시 우리 구 의견 제출

□ 2022년 추진일정

- 청년주택 공급 지구 승인(양평동 청년주택 사업)
- 관리처분계획인가(대신시장 주상복합정비사업)
- 기존 건축물 철거 및 착공(양남시장정비사업, 대림동 청년주택 사업)
- 준공인가(당산동 청년주택 사업)

□ 소요예산: 비예산

사업주체 관련 규정 준수토록 행정지도 및 지역주택조합 바로 알리기를 통한 허위·과장광고, 조합원 가입 계약금 반환 민원을 최소화 하고자 함

□ 추진방향

- 신길동 및 대림동 일대 지역주택조합아파트 건립관련, 추진위원회에서 조합원 모집 시 허위·과장광고로 인한 계약금 반환 민원 발생 최소화

□ 사업개요

- 지역주택조합 현황

연번	조합(사업)명칭	위 치	사업규모	진행사항
1	(가칭)신길5동지역주택조합	신길동 413-8 일대	아파트 1,720세대	조합원 모집 신고필 ('20.4.6.)
2	(가칭)대림동지역주택조합	대림동 990-7 일대	아파트 348세대	조합원 모집 신고필 ('18.8.14.)
3	(가칭)병무청역지역주택조합	신길1동 475-3 일대	아파트 483세대	조합원 모집 신고필 ('19.10.2.)
4	(가칭)도림사거리역지역주택조합	신길동 325-57 일대	아파트 707세대	조합원 모집 신고필 ('20.7.13.)
5	(가칭)대림3지역주택조합	대림동 801-5 일대	아파트 1,102세대	조합원 모집 신고필 ('20.12.2.)
6	(가칭)신길5동지역주택조합	신길동 355-105 일대	아파트 795세대	조합원 모집중
7	(가칭)여의샛강지역주택조합	신길동 1367-1 일대	아파트 1,932세대	조합원 모집중
8	(가칭)뉴신길지역주택조합	신길동 420-92 일대	아파트 845세대	조합원 모집중
9	(가칭)신길지역주택조합	신길동 442-2 일대	아파트 1,102세대	조합원 모집중

□ 세부추진계획

- 조합설립인가 신청 시 관계법규 적합여부 검토하여 처리 예정
- 조합원 모집과정에서 사업주체의 주택법 위반사항(공급질서 교란, 수수료 갈취 등) 적발 시에는 고발 조치 예정

□ 소요예산: 비예산

무허가 건축물 발생을 사전 예방하고, 위반건축물에 대한 체계적인 관리를 통해 올바른 건축문화를 정착시켜 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함

□ 사업개요

- 추진근거: 「건축법」, 「행정대집행법」 등
- 사업기간: '22. 1. ~ 12.
- 주요내용
 - 상시 순찰 및 항측조사 실시로 무허가 및 위반건축물 사전 예방
 - 위반건축물 표기, 각종 인·허가 제한, 건축이행강제금 부과 등

□ 세부 추진계획

- 신발생 무허가건축물 발생 억제(사전예방)
 - 단속(담당구역별 조사책임제 운영 및 순찰 강화) 및 홍보(안내문, 보도자료 등) 강화
- '21년 항측판독에 따른 위반건축물 정밀조사 및 행정조치
 - 약 5,000여건('21년 항측판독으로 적발된 위반건축물)
- 위반건축물 이행강제금 반복부과, 신발생 무허가건물 부과 등
 - 약 2,500여건/2,000백만원(반복부과, 민원적발, 항측적발 등)
- 중점관리대상 위반건축물 행정대집행
 - 보행불편, 도시미관 저해 및 주민 안전 위협 위반건축물 행정대집행 확행

□ 추진일정

- 위반건축물 예방안내문 제작 및 배포: '22.01. ~ 03.
- 항측판독 위반건축물 조사 및 행정조치: '22.03. ~ 11.
- 신축건축물에 대한 수시 우편 발송 및 이행강제금 단계별 부과 업무 추진: 연중
- 중점관리대상 위반건축물 행정대집행: 연중
- 건축이행강제금 반복부과 조사 및 행정조치: '22.03. ~ 12.

□ 소요예산: 55,530천원(구비)

Ⅲ . 신규·중점 추진사업

1 노후아파트 재건축 효율적 추진

주택사업팀

2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 절차 이행 및 공동주택건설 사업을 적극 추진하여 주거환경을 개선하고 쾌적한 도시환경을 조성하여 구민에게 양질의 공동주택을 공급하고자 함

□ 추진방향

- 쾌적한 주거환경 조성 및 친환경 공동주택 건설
- 공동주택 건설을 통한 고품격 도시기반 조성

□ 사업개요

- 추진근거: 「도시 및 주거환경정비법」
- 추진내용: 총 22개 구역
 - 여의도재건축사업: 10개 구역(357,382.9㎡)
 - 일반 재건축정비사업: 11개 구역(246,942.7㎡)
 - 소규모 재건축사업: 1개 구역(6,108㎡)
- 사업현황

(단위: 개소)

사업 방식	계	안전진단			정비구역 지정 진행	추진위 승인		조합설립 (사업시행자 지정)		사업 시행인가	관리 처분인가 [착공]
		현지 조사	정밀 진단	적정성 검토		진행	완료	진행	완료		
재건축 사업	22	1 (당산 한양)	2 (건영, 우성1)	2 (미성, 은하)	4 (수정, 한양 공작, 진주)	1 (국화)	1 (삼부)	1 (목화)	7 (시범, 광장, 유원2, 신동아, 삼성, 우성2, 현대2)	3 (문래진주, 남성, 유원1차)	-

□ 세부추진계획

- 합리적인 규제 완화 유도로 재건축 사업성 확보 지원
 - 용적률 상향을 위한 기부채납 및 소형 주택건설 도입 적극 권장

- 인허가 행정절차 간소화로 사업기간 적극 단축
 - 주요 인허가 민원사무 법정 처리기간 1/2 단축 적극 추진
 - 추진위 구성을 생략한 조합 설립 지원으로 사업기간 대폭 단축
- 다양한 재건축 공공지원제도를 활용한 재건축 지원 활성화
 - 재건축 정비사업 주민 역량제고를 위한 정비사업 아카데미 수강 홍보
 - 정비사업 전문가(공공변호사 및 코디네이터) 파견 지원 활성화

□ 2022년 추진일정

- 정비구역 지정(건영, 당산한양, 우성1차, 여의도 수정, 공작, 시범, 한양, 진주)
- 추진위원회 설립(국화아파트, 여의도 은하)
- 조합설립인가-사업시행자 지정(여의도 삼부, 목화, 미성)
- 설계자 선정(당산현대2차아파트)
- 서울시 건축심의(유원2차, 신동아, 우성2차·우창아파트)
- 사업시행계획인가(신길삼성, 여의도 광장아파트)
- 시공사 선정(남성, 문래진주아파트)
- 관리처분계획인가(유원1차아파트)

□ 소요예산: 46,000천원(구비)

□ 사업 현황

연번	구역명	위치	개요		추진현황	향후단계	비고
			면적 (㎡)	규모 (동/세대)			
1	수정	여의도동 32	16,529.0	4/657	2018.10.15. 추진위승인취소	정비구역지정 (보완) 요청	-
2	공작	여의도동 21-2	16,929.0	4/634	2017.06.21. 안전진단완료	정비계획안(보완) 서울시 상정	-
3	시범	여의도동 50	98,843.0	16/2,409	2021.12월 신속통합기획선정	2022. 하반기 정비계획변경	-
4	광장	여의도동 28	43,042.0	-	2019.06.05. 사업시행자지정	사업시행인가 신청	분리재건축 관련소송
5	한양	여의도동 42	34,879	-	2021.12월 신속통합기획선정	2022. 하반기 정비계획수립	-
6	삼부	여의도동 30-2,3	62,634.9	12/1,349	2020.08.04. 추진위승인	2022. 상반기 조합설립인가	-
7	목화	여의도동 30	11,570.0	4/528	2021.01.19. 안전진단완료	2022. 하반기 조합설립인가	-
8	미성	여의도동 37, 37-1	40,882.0	-	2021.07.28. 안전진단완료	2022. 하반기 조합설립인가	-
9	은하	여의도동 52	18,565.0	-	2021.07.21. 안전진단완료	2022. 하반기 추진위승인	-
10	진주	여의도동 54	13,509.0	5/507	2017.03.17. 안전진단완료	2022. 상반기 정비구역지정	지구단위(안) 검토중
11	유원제일 1차	당산동4가 91	17,693.6	8/583	2019.12.30. 사업시행인가	2022. 상반기 관리처분계획 수립	
12	유원제일 2차	당산동5가 7-2	28,654.1	10/708	2018.08.20. 조합설립인가	2022. 상반기 사업시행인가	조합입원 선거 관련 민원
13	남성	문래동2가 35	17,147.1	4/488	2021.07.23. 사업시행인가	2022. 상반기 시공사선정	시공사 선정
14	진주	문래동5가 22	11,188.1	4/324	2021.05.20. 사업시행인가	2022. 상반기 분양 및 관리처분인가	-
15	신동아	양평동1가 20	20,619.0	4/684	2020.12.08. 조합설립인가	2022. 상반기 서울시건축심의	-
16	삼성	신길6동 4759	15,945.0	5/562	2018.01.26. 조합설립인가	2022. 상반기 사업시행인가	-
17	국화	문래동3가 76-1	17,794.0	2/270	2017.11.13. 안전진단완료	2022. 상반기 추진위원회 설립	-
18	신길우성 2차·우창	신길동 4501	45,767.0	10/1,319	2020.09.24. 사업시행자 지정	2022. 상반기 서울시 건축심의	-
19	신길우성 1차	신길동 365	32,058.4	6/688	2021.11.12. 안전진단용역발주	2022.3월 안전진단용역 준공	-
20	신길건영	신길동 364	23,047.2	4/386	2021.11.08. 안전진단용역발주	2022.3월 안전진단용역 준공	-
21	당산한양	당산동3가 2-6	17,029.2	3/338	2021.09.27. 현지조사완료	2022.3월 안전진단용역 발주	-
22	당산현대 2차	당산동4가 92	6,108	116/1	2020.12.24. 조합설립인가	2022. 상반기 설계자 선정	소규모

□ 사업 위치도

